

Textliche Festsetzungen im Sinne §9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 - 15 BauNVO



- Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

- unzulässig sind Tankstellen
i.S. §4 (3) 5 BauNVO

§ 1 (6) 1 BauNVO

- in WA 11: allgem.zulässig sind Beherbergungsbetriebe
i.S. § 4 (3) 1 BauNVO

- in WA 1-9: Beschränkung auf 2 Wohnungen pro
Reihenhaus und Grundstück.



- Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) BauGB

- Kindergarten

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) 1 BauGB

- Nutzungsschablone

Art der baul.Nutzung	Baugebietsbezeichnung
Bauweise	Trauf- und Firsthöhe
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

Definition Traufhöhe (TH): Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Generell ist die TH als allseitig am Gebäude umlaufend zu betrachten.

Definition Firsthöhe (FH): höchster Punkt Dachhaut. Unterer Bezugspunkt: im Genehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche.

I-III

210

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

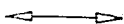
- zulässige Grundfläche (ohne Nebengebäude) als Höchstgrenze

1.3 Bauweise - Stellung der baul. Anlagen:

§ 9 (1) 2 BauGB

○

□



- Offene Bauweise

- Abweichende Bauweise gem. Abs.4

Gebäudelänge > 50 m, sonst wie offene Bauweise

- Hausgruppen als Reihenhäuser

- Doppelhäuser

- Firstrichtung

1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



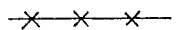
● Baulinie § 23 (2) BauNVO



● Baugrenze § 23 (3) BauNVO



● Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
von Baugebieten



● Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
hier: Geschoßhöhe und Dachneigung und
zul.Grundfläche innerhalb des Baugebietes

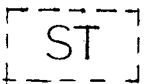
1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
und § 12 BauNVO



In den Baugebieten WA 1-9 sind Garagen und überdeckte
Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten GA-Flächen
zulässig. Zusätzl. Garagen und Carports sind unzulässig.



In den Baugebieten WA 1-9 sind freie Stellplätze
nur innerhalb der festgesetzten St-Fläche zulässig.
Sonstige freie Stellplätze sind unzulässig.
Oberflächengestaltung s.Ziff.1.10 und 2.3.2



In den Baugebieten WA 10-11 sind Stellplätze und Garagen
innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Freie Stell-
plätze sind außerdem in den gekennzeichneten Flächen zul.



Hotel-Tiefgarage in WA 11 mit Ein/Ausfahrt

1.6 Nebenanlagen: § 9 (1) 4 BauGB
i.V.m.§14 BauNVO

In den Baugebieten WA 1-9 sind Nebenanlagen
nur innerhalb der lt.Planeintrag gekennzeichneten
GA-Flächen zulässig.

In den übrigen Baugebieten sind Nebenanlagen mit
Ausnahme für die Kleintierhaltung zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: § 9 (1) 10 BauGB

die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Sicht-
behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe
von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.8 Die Verkehrsflächen:

§ 9 (1) 11 BauGB

- Einteilung unverbindlich -

● öffentliche Verkehrsfläche



● öffentliche Stellplätze



● Verkehrsgrün



● Fußgängerbereich

GW RW

● Geh-/Radweg

1.9 Die Versorgungsflächen:

§ 9 (1) 12 BauGB

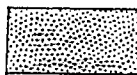


400 kVA Umspannstation der Stadtwerke

1.10 Die Grünflächen:

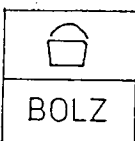
§ 9 (1) 15 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB



● Öffentliche Grünfläche

Der Bereich entlang des Hockgrabens ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit naturnahem Gehölz- und Baumbestand zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 1-2malige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung.

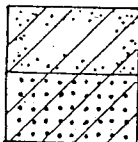


● öffentl. Spielplatz (Altersgruppen 1 + 2)

● Bolzplatz (Altersgruppe 3) und Festzeltplatz



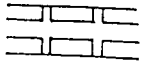
● offener Bachlauf (Hockgraben)



● private Grünflächen als Hausgärten mit Einfriedung
s.Ziff.2.3.3 u.4.

● private Grünflächen als befestigte Vorzone mit
Rasenfugen, ohne Einfriedung, s.Ziff 2.3.4

1.11. Mit besonderen Rechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB



Lr1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz
Die Kanaltrasse darf nicht überbaut und von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern überstellt werden.

Gr1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFr2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Parzelle 3305/2

1.12. Pflanzbindungen: § 9 (1)25b BauGB



die lt. Planeintrag gekennzeichneten Laub- und Obstbäume sowie Strauchgruppen sind nach Art und Größe zu erhalten und zu pflegen

1.13. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Hecken: § 9 (1)25a BauGB

● Pflanzgebot 1: Baumpflanzungen



Mainaustraße/Kapelle: Tilia cordata "Greenspire" - Linde
Siedlerweg: Pyrus calleryana "Chanticleer" - Birne
Innere Erschließung: Juglans regia - Nußbaum
Crataegus laevigata "Paul'sScarlet" - Rotdorn

● Pflanzgebot 2: Geschnittene Hecken, einreihig angelegt



zur Abgrenzung von privaten Gärten gegen öffentl. Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag; Erziehungshöhe bis 170 cm

Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

● Pflanzgebot 3: Freiwachsende Hecken, 1-2reihig angelegt
Pflanzhöhe 100-150 cm



im Bereich des Kindergartens und Spielplatzes

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Ribes alpinum	Alpenbeere
Amelanchier lamarki	Felsenbirne
Rosa canina	Rose
Rosa rubiginosa	Rose

1.14. Nachrichtliche Übernahmen:

§ 9 (6) BauGB und
§ 10 und 20 DSchG

Landesdenkmalamt:

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205 - 2781 umgehend zu benachrichtigen.

Stadtwerke Konstanz:

Es ist vorgesehen, im Flurweg ein Niederspannungskabelnetz zu verlegen

Deutsche Bundespost (Telekom):

Sofern durch die Planung Belange der Telekom berührt werden, ist mind. 8 Monate vor Baubeginn die zuständige Dienststelle miteinzuziehen: Fernmeldeamt Konstanz, Tel. 07531/82-6105

1.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Örtliche Bauvorschriften:

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 73 LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer:

Hauptgebäude Satteldächer, Dachneigung lt. Planeintrag, Dachdeckung ziegelförmig mit rotem oder rotbraunem Farbton. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Begrünung. Kniestockhöhen max. 30 cm.

Dächer von hofbildenden Nebengebäuden (Garagen, Carports) sind in Dachneigung und -Material dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind auszuschließen.

2.1.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn je Baufenster bzw. Reihenhauszeile eine einheitliche Gestaltung der Dachaufbauten erfolgt. Sie sind dann entweder als Einzelgaupen oder als durchlaufende Dachfensterbänder zulässig.

a) Einzelgaupen:

Auf den Gebäuden sind entweder nur liegende oder nur stehende Einzelgaupen nach folgender Maßgabe zulässig:

- Die Fenster, außer bei Dreiecksgaupen, sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- Die Summe der Einzelgaupen darf nur 40% der Gebäudlänge betragen.
- Der Abstand zum First beträgt mind. 1 m und zum Giebel mind. 1,5 m.

- Breite der Gaube max. 2 m.
- Die stehende Höhe von Dachgauben (d.h. die senkrechte Vorderkante, gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut) darf max. 1,4 m betragen.

Dacheinschnitte (sog. "Negativgauben") sind nicht zulässig.

b) Durchlaufende Dachfensterbänder:

- In der Dachfläche zurückversetzte, über die Hausbreite durchlaufende Fensterbänder, bei 2 Vollgeschossen auf einer Dachseite, bei 3 Vollgeschossen (WA 7-8) auf beiden Dachseiten.
- Die stehende Höhe der Fensterbänder beträgt analog obiger Festsetzung max. 1,4 m.

2.2 Antennen: § 73 (1) 3 LBO

Je Gebäude ist eine Antenne zulässig

2.3. Gestaltungsvorschriften: § 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen.

2.3.2 Stellplätze und ihre Zufahrten:
Parkplätze, Garagenzufahrten, freie Stellplätze, Plätze im Innenbereich und vor der Kapelle sind aus Belägen mit Rasenfugen oder Schotterrasen auszuführen.

2.3.3 Einfriedungen:
In Ergänzung zu Pflanzgebot 2 sind als Einfriedungen Zäune aus Maschendraht oder geschnittene Hecken zulässig. Zulässige Höhe bei Verwendung von Maschendraht: 1,25m. Für Hecken sind einheimische Gehölze entsprechend der Artenliste Ziff. 1.12 zu verwenden.

2.3.4 Vorgärten:
Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Arbeits- und Lagerflächen oder Abstellflächen sind in den Vorgärten nicht erlaubt.

2.3.5 Ein Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil eines Bauantrags vorzulegen.

3. Hinweise zum Bebauungsplan:

- 3.1. Regenwasserbehandlung:
Versickerung des Dachwassers auf den Grundstücken oder Sammeln in Zisterren.
Einleitung des Dachwassers des Kindergartens in den Hockgraben.
- 3.2. Ausschluß großkroniger Nadelbäume und Koniferenhecken für das gesamte Plangebiet.

Bebauungsplan "SIEDLERWEG - MAINAUSTRASSE"

Begründung nach §9 (8) BauGB

Inhalt:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Flächennutzungsplan
3. Dringender Wohnbedarf in Konstanz
4. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten

5. Erschließung
 - 5.1 KFZ-Verkehr
 - 5.2 Fuß- und Radverkehr

6. Verkehrskonzept
 - 6.1 Fließender Verkehr
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Fußgänger- und Radwege
 - 6.4 Feuerwehr-Zufahrten
 - 6.5 Erschließung Grundstück 3305/25

7. Spielplatz, Bolz- bzw. Festplatz

8. Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Elektrische Energie
 - 8.2 Gas/Wasser
 - 8.3 Energieversorgung (Fernwärme)
 - 8.4 Entwässerung
 - 8.5 Abfall/Wertstoffcontainer

9. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

10. Maß der baulichen Nutzung

11. Gebäude - Architektonische Gestaltung
und Schemaschnitte

12. Flächenberechnung, Einwohnerzuwachs

13. Kostenschätzung

Bebauungsplan "SIEDLERWEG-MAINAUSTRASSE"

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Abgrenzung des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Diese innerörtlichen Flächen unterliegen baulichen Veränderungen durch Realisierung von flächensparendem, kostengünstigem Wohnraum und von Infrastruktureinrichtungen auf vorwiegend städtischem Grund, durch Erweiterung des für die Universität bedeutenden Hotels, durch Änderungen in der Straßenführung sowie durch Arrondierung des Bestandes an der Mainaustraße.

2. Flächennutzungsplan:

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 BauGB). Im FNP für den Verwaltungsraum Konstanz ist das Plangebiet zum Teil als Grünfläche mit Spielplatz und Sportfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche wird zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben, da die geplanten Sportflächen in das Gelände der Universität integriert werden konnten. Die Neuordnung der Grünflächen im Plangebiet regelt der Grünordnungsplan, der auch den im FNP ausgewiesenen Spielplatz enthält.

Nach § 1 II des Maßnahmegesetzes zum BauGB kann der Bebauungsplan "Siedlerweg-Mainaustraße" vor Änderung des FNP aufgestellt werden, denn er dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Die Anpassung des FNP ist einzuleiten.

3. Dringender Wohnbedarf an Einfamilienhäusern in Konstanz:

Der Bebauungsplan "Siedlerweg-Mainaustraße" dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt werden durch den Geschäftsbericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WOBAK) mit Stand 31.12.1990 dokumentiert. Danach waren bei der WOBAK 2700 Wohnungssuchende gemeldet, darunter 400 Wohnungsnotfälle. Ferner hat sich die Zahl der Wohngebäude von 1968 bis 1987 um 34,5% erhöht. Konstanz liegt damit jedoch unter dem Landesdurchschnitt von 38% (Quelle: statistische Informationen der Stadt Konstanz, Volkszählung 1987). Insbesondere besteht eine große Nachfrage bzw. ein Fehlbedarf an Einfamilienhäusern für Familien mit Kindern. Für diese ist das Gelände besonders geeignet wegen seiner Vorort-Nähe zur Innenstadt und wegen der Bereitstellung von Infrastruktur-Einrichtungen für Kinder (Kindergarten und Spiel- bzw. Bolzplatz).

4. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten:

Geplant sind:

Im Neubaugebiet am Siedlerweg:

9 Doppel- und Reihenhausgruppen mit Nebengebäuden (hierin können ca. 40 Einfamilienhäuser enthalten sein, je nach Bedarf aus 1 oder 2 Wohneinheiten bestehend. Gegen weitergehende Mehrfamilienhausplanungen (z.B. Zwei- oder Dreispännergeschossbauten) sprechen besondere städtebauliche Gründe: Sie sind für den ländlichen Bereich und insbesondere für Egg untypisch und würden den Ortscharakter stören.

1 Kindergarten (auch als Jugendhaus nutzbar) mit 3 Gruppen für ca. 45 Kinder.

An der Mainaustraße:

1 Hotelerweiterung um ca. 60 Betten und Tiefgarage, 2 Ladenerweiterungen, Nachverdichtung Mainaustraße 207.

5. Erschließung:

5.1 Kfz-Verkehr: Das neue Wohnquartier nördlich des Siedlerweges mit dem Kindergarten, dem Spiel-, Bolz- und Festplatz wird ausschließlich vom Siedlerweg her erschlossen. Das erweiterte Hotel und die Grundstücke an der Mainaustraße werden von der Mainaustraße angefahren. Das Grundstück Fl.Nr. 3304 erhält keine zusätzliche Kfz-Zufahrt von Süden her.

Die Mainaustraße wird im Bereich der Kreuzung Bachgasse und Flurweg im Verlauf verändert, sodaß an der Kapelle ein Kfz-freier Vorplatz entsteht.

Vom Tiefbauamt der Stadt Konstanz, Abteilung Straßenplanung wurde hierzu in der Stellungnahme zum BP vom 27.11.91 verlangt:

"Die Ortsdurchfahrt muß auch mit großen Fahrzeugen (Müllfahrzeug, Omnibus) möglich sein. Der Flurweg muß wegen seiner Erschließungsfunktion einen größeren Querschnitt erhalten, entsprechend EAE85 eine Fahrbahnbreite von 4,75 m."

In seiner Stellungnahme vom 8.12.92 führt das Tiefbauamt aus:

"Müllfahrzeuge dürfen nach den geltenden Unfallverhütungsvorschriften nicht rückwärtsfahren, soweit dies vermeidbar ist. Der Siedlerweg bietet im westlichen Teil für LKWs keine Wendemöglichkeit. An der Einmündung in den Siedlerweg am westlichen Ende des Bebauungsplans könnte durch eine Verbreiterung des Einfahrtbereichs eine Wendemöglichkeit durch Zurückstoßen geschaffen werden. Durch diese Wendemöglichkeit könnte der Gefahrenbereich der rückwärts zu fahrenden Strecke bis zum Ende Siedlerweg wesentlich minimiert werden."

Diese Straßenverbreiterung zum Zurückstoßen kann im Bereich der Stichstraße Fl.Nr.3327 auf städtischem Grund realisiert werden.

Von der Feuerwehr der Stadt Konstanz wurde in ihrer Stellungnahme zu BP vom 6.11.91 verlangt:

"Bei der alten L 219 muß in jedem Fall als Hauptfeuerwehrezufahrt eine uneingeschränkte Breite von mind. 5,0 m gewährleistet sein. An einzelnen Engstellen der abzweigenden Ortsstraßen sind 3.50 m Durchfahrtsbreite denkbar..."

Diese Forderungen wurden im Plan eingearbeitet.

5.2 Fuß- und Radverkehr: Die öffentliche Grünfläche am Hockgraben ist erschlossen durch einen Fuß- und Radweg mit wassergebundener Oberfläche. Das neue Wohnquartier wird nach Norden am Hotel vorbei mit der Mainaustraße, nach Osten mit dem öffentlichen Grünzug, nach Süden mit dem Siedlerweg, nach Westen mit dem Weg Fl.Nr. 3327 verbunden.

6. Verkehrskonzept:

6.1 Fließender Verkehr: Das Plangebiet wird mit einem Minimum an Straßen erschlossen. Mit Ausnahme der Mainaustraße, die einen getrennten Gehsteig erhält, werden alle Straßen mit Wohnstraßencharakter (Mischzone) geplant. Das gesamte Quartier gilt als verkehrsberuhigte Zone ohne Durchgangsverkehr. Die Straßenräume erhalten eine Ausformung, die ein schnelles Befahren erschwert. Straßenbäume, Plätze, Straßenecken und Aufpflasterungen bilden natürliche Bremsen.

Eine Bedarfs-Bushaltestelle ist im Bereich des neu geplanten Kapellen-Vorplatzes ohne besondere bauliche Vorkehrungen möglich.

6.2 Ruhender Verkehr: Für die Hotelerweiterung ist eine Tiefgarage vorgesehen. Alle übrigen Kfz werden oberirdisch geparkt: für die Bewohner auf dem eigenen Grundstück im Bereich der hausnahen Nebengebäude als Garage oder offener Stellplatz. Pro Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze geplant. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird auch der Vorplatz zur Garage herangezogen. Für Besucher sind öffentliche Stellplätze am Siedlerweg und an der Zufahrtsstraße zum Kindergarten vorgesehen.

6.3 Fußgänger- und Radwege: Innerhalb des Quartiers ist ein Fußwegenetz geplant, das eine vielseitige Verflechtung mit der Nachbarbebauung und den öffentlichen Grünflächen ermöglicht. Mit Ausnahme der Mainaustraße gibt es keine getrennten Fußwege neben den Wohnstraßen. Das gesamte Quartier ist in erster Linie Fußgängerbereich.

6.4 Feuerwehr-Zufahrten: Aus der Brandschutztechnischen Stellungnahme der Feuerwehr Konstanz vom 6.11.91:

"Die 2-geschossigen Wohngebäude müssen mindestens bis auf eine Entfernung von 50 m mit den Einsatzfahrzeugen angefahren werden können. Wichtig erscheint hier der Hinweis, daß das 3-geschossige Hotel unmittelbar am Gebäude über Feuerwehraufstellflächen erschlossen wird."

Diese Forderungen sind im BP berücksichtigt.

6.5 Erschließung von Grundstück 3305/2: Die bestehende Zufahrt (eingetragenes Geh- Fahr- und Leitungsrecht) muß wegen der geplanten Hotelerweiterung um ca. 20 m an die südliche Grenze von Parzelle 3305 verlegt werden.

7. Spielplatz, Bolz- und Festplatz:

Zusammen mit dem Freibereich des Kindergartens ist der öffentliche Spielplatz und die angrenzende Spielwiese als "Hartwiese" (Bolz- und Festplatz) Teil des öffentlichen Grünzuges am Hockgrabenbach und am Flurweg.

Der südliche Teil der Grünfläche ist mit Hauptnutzung als Spiel- und Bolzwiese ausgewiesen und verträgt sich mit der Nutzung als Festplatz zum Aufstellen eines Zelttes bei dem jährlich stattfindenden Dorffest der Egger Bürger.

In der vorliegenden Planung wurde die Ausrichtung des Kindergartens so vorgesehen, daß nunmehr die vom Sport- und Bäderamt geforderte Südlage des Kindergartenfreibereiches erfüllt ist und auch die verlangte Integrationsmöglichkeit von öffentlichem Spielplatz und Kindergartenfreibereich gut gegeben ist. Da diese Flächen auch noch mit der angrenzenden Bolz- und Festwiese kombinierbar sind, ist das Angebot an Spielflächen ausreichend.

Die Grundstücksfläche für Kindergarten mit Freibereich beträgt ca. 1.100 qm, der öffentliche Kinderspielplatz ist ca. 650 qm groß und die Spiel und Bolzwiese umfaßt ca. 900 qm.

8. Ver- und Entsorgung:

8.1 Elektrische Energie: Die Stadtwerke Konstanz/Elektizitätsversorgung führen in ihrer Stellungnahme zum BP vom 9.12.91 aus, daß die für den geplanten Siedlungszuwachs geforderte elektrische Mehrleistung aus den vorhandenen Trafostationen ohne Erweiterung zur Verfügung gestellt werden kann. Mit dem Ausbau des Flurweges müssen hier noch fehlende Niederspannungs-Netzkabel verlegt werden, ebenso ist hier noch der Ausbau der Straßenbeleuchtung abzuschließen.

8.2 Gas/Wasser: Aus der Stellungnahme der Stadtwerke Konstanz zum BP vom 9.12.91:

"Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser sowie Erdgas zu Koch- und Heizzwecken kann über die bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Bei Anschluß von Bauvorhaben an das Versorgungsnetz wird ein Baukostenzuschuß für Gas und Wasser erhoben."

Aus der Brandschutztechnischen Stellungnahme der Feuerwehr Konstanz vom 6.11.91:

"In den neu überbauten Gebieten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasser-netz sicherzustellen. Die Aufstellung erforderlicher Überflurhydranten erfolgt nach Absprache mit den Stadtwerken."

8.3 Energieversorgung (Fernwärme): Zur Anregung, das Neubaugebiet an die Fernwärmeversorgung der Universität anzuschließen, nimmt das Staatliche Hochbau- und Universitätsbauamt Konstanz am 23.1.92 wie folgt Stellung:

"Dem Wunsch nach Anschluß des neuen Wohnquartiers stehen entgegen:

1. Der Heizwärmebedarf der Wohnungen würde die Leistungsspitzen im Winter erhöhen und die für die Erweiterungsbauten der Universität eingeplanten Kesselreserven in Anspruch nehmen. Das Land müßte für seinen eigenen Bedarf zusätzlich investieren.

2. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine reine Wohnbebauung ohne Einrichtungen mit öffentlich-rechtlichem oder caritativem Charakter. Eine Fernwärmeversorgung für reine Wohngebiete wurde bisher vom Land nicht praktiziert und ist auch nicht Aufgabe des Landes.

3. Eine nicht unwesentliche Rolle dürfte auch der Fernwärmepreis spielen, der sich aus Energie-, Personal- und Kapitalkosten zusammensetzt und mit Sicherheit nicht mit dezentraler Wärmezeugung konkurrieren kann.

4. Da die Energieversorgung einer Gemeinde eine kommunale Aufgabe ist, sollte mit den Stadtwerken geklärt werden, ob es günstigere andere Möglichkeiten der Wärmeversorgung gibt. Unseres Wissens wurde von den Stadtwerken eine neue Gasleitung nach Egg verlegt."

Die detaillierte Untersuchung der Stadtwerke zwischen zentraler und dezentraler Wärmeversorgung sowie weiterer Energieeinsparkonzepte der Stadtwerke kommt zu dem Ergebnis, daß es effizienter wäre, Geld anstelle in Fernwärme in zusätzliche Wärmedämmung zu investieren. So ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs um ca.30% und entsprechende Minderung der CO₂-Emissionen möglich.

Aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht ist die dezentrale Wärmeversorgung (Brennwertkessel) zu empfehlen.

Die Stadt Konstanz wird bei der Vergabe der Grundstücke darüber entscheiden, ob aus ökologischen Gründen die städt. Grundstücke den künftigen Bauherrn nur mit der vertraglichen Verpflichtung überlassen werden, über die Wärmeschutzverordnung hinausgehende Wärmeschutzmaßnahmen zu treffen und Brennwerttechnik anzuwenden.

8.4 Entwässerung: Das Tiefbauamt Konstanz nimmt hierzu am 9.2.90 wie folgt Stellung:

"Für den gesamten Ortsteil Egg ist keine geordnete Entwässerung vorhanden. Die bisherige Entwässerung besteht aus Provisorien, die wasserwirtschaftlich bedenklich sind. Das im Generalentwässerungsplan vorgesehene Konzept sieht die Trennkanalisation vor, d.h. die getrennte Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser. Die Tiefenlage der Kanäle richtet sich nach den vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden. Die Kanäle müssen aber mindestens 2 bis 3 m tief verlegt werden. Notwendige Drainagen müssen in das vorhandene Grabensystem eingeleitet werden. Desweiteren sollte auch hier das Auffangen von Dachwasser in Zisternen praktiziert werden. Der Befestigungsgrad für das zukünftige Baugebiet sollte 30% nicht überschreiten, um Regenwasserabflüßmengen

möglichst klein zu halten. Nach dem vom TUA genehmigten Prioritätenplan ist die Kanalisation in Egg eine wichtige Maßnahme zur Beseitigung von Direkteinleitern und sollte bereits im Jahre 1991 mit einem Gesamtkostenaufwand von ca. 6.3 Mio. DM begonnen werden."

8.5 Abfall/Wertstoffcontainer: Der gegenwärtige Standort gegenüber der Kapelle ist problematisch. Im Zuge der Rahmenplanung für den ganzen Ortsteil Egg werden zwei Standorte ausgewiesen: in der Wendeschleife beim Unibauamt und am Ortseingang Mainaustraße.

9. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse: (Umlegung)

In seiner Stellungnahme zum BP vom 5.12.91 führt das Vermessungs- und Liegenschaftsamt Konstanz aus:

"Da mehrere private Grundstückseigentümer betroffen sind, für deren Grundstücke die Erschließung verändert oder erst neu geschaffen wird, ist ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) erforderlich."

10. Maß der baulichen Nutzung:

Festgelegt wird lediglich die überbaubare Grundfläche (ohne Nebengebäude), die First- und Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze. Ferner wird eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (Haupt- und Einliegerwohnung) vorgegeben. Begründung unter Ziffer 3 und 4

GFZ und GRZ - Vergleich:

Bau- gebiet	Bauweise, Geschoß- zahl	Bau- grundstück ca. qm	zul. Grundfläche qm	Geschoss- fläche qm
WA 1	RH, II	1460	380	760
WA 2	RH, II	721	200	400
WA 3	RH, II	879	200	400
WA 4	DH, II	590	140	280
WA 5	DH, II	574	140	280
WA 6	RH, II	1090	345	690
WA 7	RH, III	1160	290	870
WA 8	RH, III	887	230	690
WA 9	RH, II	1196	280	560
Summe:		8557	2205	4930

Aus diesen Werten errechnen sich:

durchschnittl. Grundflächenzahl GRZ = 0,3

durchschnittl. Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

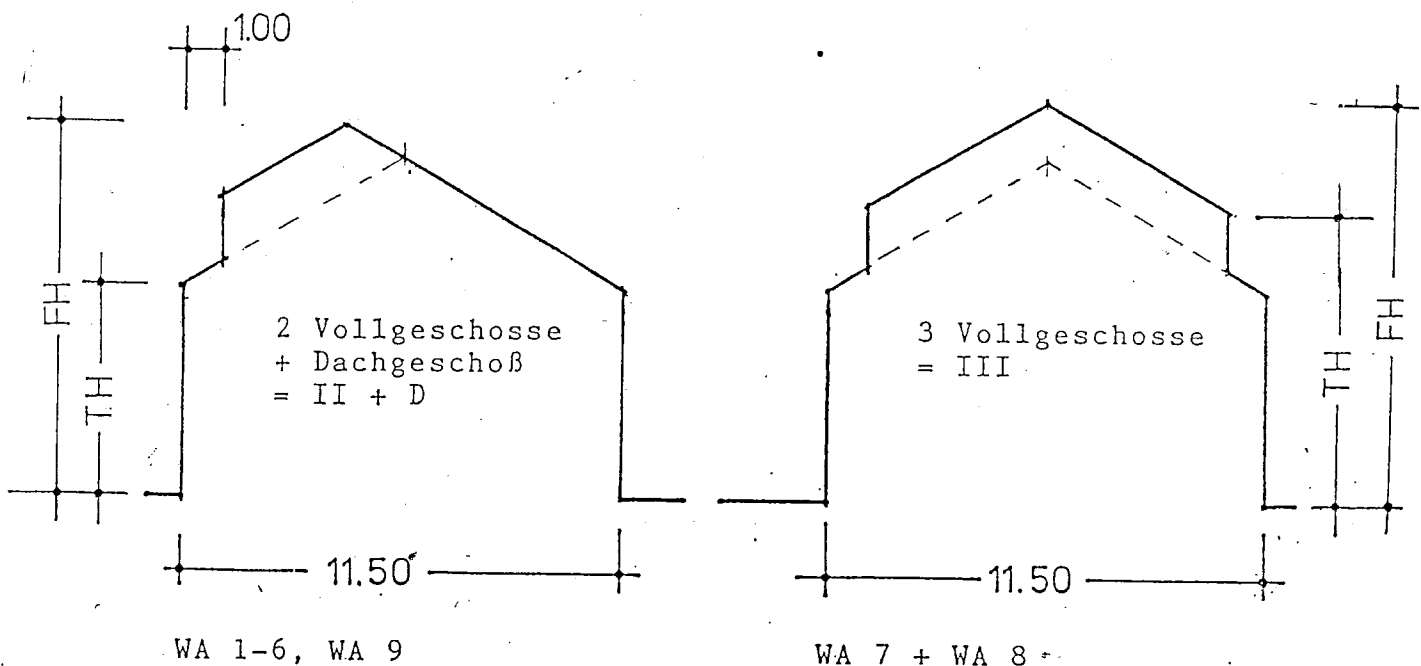
11. Gebäude - (Nutzung, Architektonische Gestaltung):

WA1 - 6, WA9: Reihen- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Achsbreiten als Einfamilienhäuser mit möglicher Einliegerwohnung. Die Dachneigung wird auf 30 ± 5 Grad festgesetzt, sodaß ein teilweiser Ausbau des Dachraumes möglich ist. Zur Belichtung dieser Dachräume sind durchlaufende, in der Dachfläche zurückversetzte Fensterbänder auf einer Dachseite möglich. Traufhöhe TH max. 5.50 m, - Firsthöhe FH max. 10,00 m. Den Reihenhäusern zugeordnet sind freistehende eingeschossige Nebengebäude als hofbildende Begrenzung der privaten Gärten. Diese Nebengebäude können enthalten: geschlossene Garagen, nur überdachte Stellplätze, Nebennutzungen wie Hobbywerkstatt, usw. Dachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.

WA7 und WA8: Reihenhäuser wie vor, jedoch mit beidseitigem Dachfensterband und sich dadurch ergebendem 3. Vollgeschoss. Traufhöhe TH max. 8,30 m, Firsthöhe FH max 11.0 m.

Bei der im Gestaltungsplan vorgeschlagenen Parzellierung sind Reihen- und Doppelhäuser mit einer Wohnfläche zwischen ca.100 und 150 qm realisierbar. Die Grundstücksgrößen reichen von ca.140 bis ca. 300qm.

Schemaschnitte im M 1:20:



Kindergarten:

Dieses Gebäude ist maximal zweigeschossig vorgesehen. Die Größe ist ausgelegt für 3 Gruppen mit je ca.15 Kindern. Eine gleichzeitige Nutzungsmöglichkeit als Jugendhaus sowie als Gemeinschaftshaus für die Egger Bürger mit Abend- Sonn- und Feiertagsnutzung ist vorzusehen.

Bestand an der Mainaustraße: WA10:

Für Fl.Nr.3301/2 und 3303 sind eingeschossige Erweiterungen als Läden für den täglichen Bedarf der Bewohner vorgesehen.

Fl.Nr.3304: Nachverdichtung des Bestandes mit zwei Reihenhausgruppen, Dachneigung 30 - 40 Grad, zweigeschossig.

Hotel Mainaublick: WA11:

Die Besitzer des Hotels streben eine Erweiterungsmöglichkeit um lediglich 60 Betten an. Da außerdem das Grundstück Fl.Nr.3305/2 für die Hotelvergrößerung nicht mehr zur Verfügung steht, ist der Anbau entsprechend verkleinert vorgesehen.

Der Bedarf einer Hotelerweiterung wird begründet mit der für die Universität hohen Bedeutung als einziges fußläufig zu erreichendes Hotel. Für den Ort Egg stellt das Restaurant eine wichtige gastronomische Bereicherung dar.

<u>12. Flächenberechnung:</u>	<u>qm</u>	<u>%</u>
1.Fläche für den Gemeinbedarf (Kiindergarten)	1.102	3,7
2.Fläche für Wohngebiet (WA) Bestand	8.537	28,8
3.Fläche für Wohngebiet Neubau WA1 - WA9	8.578	29,0
4.Verkehrsflächen Bestand (Ausbau Mainaustr., Flur- und Siedlerweg)	4.216	14,2
5.Verkehrsflächen Neu (Innere Erschließung des Neubaugebietes)	2.431	8,2
6.Verkehrsgrün bzw.öffentl.Stellplätze	180	0,6
<u>7.Öffentl.Grünfläche</u>	<u>4.607</u>	<u>15,5</u>
<u>Summe:</u>	<u>29.651qm</u>	<u>100 %</u>

Einwohnerzuwachs:

In den unter Ziffer 4 aufgeführten Wohnbauten als Doppel- und Reihenhäuser sind geplant: am Siedlerweg ca. 40 WE und an der Mainaustraße 207 7 neue WE. Bei einem Faktor von 2,5 ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von ca. 120 Einwohnern im Planungsgebiet.

Kostenschätzung:

1. Öffentliche Ver- und Entsorgung:

a) Städtische Kanalisation	DM	1.800.000
b) Trinkwasserleitungsnetz	DM	70.000
c) Gasleitungsnetz Flurweg	DM	60.000
d) Elektroleitungen und Straßenbeleuchtung	DM	80.000
e) Feuerwehrringleitung mit Hydranten	DM	15.000

2. Öffentliche Verkehrsflächen:

a) Ausbau Mainastr., Flur- und Siedlerweg	DM	1.090.00
b) Innere Erschließung Neubaugebiet	DM	440.000
c) Fuß- und Radwege	DM	62.000

3. Öffentliche Tiefbaumaßnahmen

a) Auffüllungen im Bereich Verkehrswege	DM	45.000
b) Bachlauf unter Mainaustraße	DM	10.000

4. Grünanlagen:

a) Verkehrsgrün (Straßenbäume)	DM	45.000
b) Grünflächen im Bereich Hockgraben	DM	50.000
c) Kinderspielplatz und Spielwiese	DM	40.000

5. Grunderwerbskosten:

DM 70.000

6. Planungs- und Nebenkosten 10%

DM 388.000

Kosten insgesamt

DM 4.265.000

15% Mwst

DM 640.000

DM 4.905.000

Aufgestellt:

Konstanz, den 23. Feb. 1993

Planungsbüro

G. u. S. Romero